

# 美國房地產交易中四種重要的稅

你知道嗎？在美國任何房地產交易都需要給政府繳納稅，因為這是當地政府的財政收入的最重要的來源。美國的房產買賣中涉及到多個比較重要的稅，在實際的操作中請諮詢專業的會計師。本文簡單介紹一下幾個最重要的公寓房地產交易的稅，僅供參考，請您諮詢註冊CPA獲取最適合您情況的專業稅務建議。

## 1. 房產交易稅 (Transfer Tax)

房產交易稅是為房地產產權交易特權而支付的稅額。根據你所在州不同，交易稅的徵收方式迥異。如新澤西州，通常賣方只需付州稅而在紐約市，除州稅外，還需付市稅。在紐約，如果你有貸款(Mortgage)，買方還需付 Mortgage Tax (貸款稅)。和其他州相比，加州的房產交易稅相對比較少，“加州文件交易稅法案” (California Documentary Transfer Tax Act) 對每\$1,000價值徵收\$1.10稅。但是，加州的一些城市還會在此基礎上額外收取房產交易稅，比如洛杉磯市會對每\$1,000價值額外徵收\$4.50稅。所以，投資人在買房時需要知道各地的稅率以對買房的成本有一個更好的預算。

## 2. 房產稅 (Property Tax)

房產稅顧名思義是房產屋主每年向當地市政府交納的稅種。房地產稅一般按年計，房價越貴，房產稅越高。一般來講，房地產稅是用於市政、縣郡、學區、社區大學及其它政府機構。房地產稅屬聯邦個人所得稅扣稅項目，也可用於抵扣州所得稅扣稅項目，但各州規定不一。買賣房屋時，賣方一般應告知房屋近一年或幾年來的房產稅，這通常列在賣方經紀上市單上(MLS)。如沒有，買方可通過市政府稅務部門查詢。產權調查報告也能較準確地顯示地稅徵收。值得注意的是有的市鎮是在房產易手時重新估價徵收地稅。有的市鎮是每3到4年調整地稅。因此，作為買主，應提前查清，並理解你將來到底應付多少地稅，這對你考慮是否應購買此屋亦有幫助。

## 3. 買房後，有哪些費用項目可以抵扣聯邦所得稅？

房地產稅和一百萬美元貸款的利息可用於抵扣聯邦所得稅。此外，第二個貸款 (通常是Home Equity Loan) 不超過10萬美元貸款的利息亦可抵扣所得稅。但注意的是兩個貸款總額不能超過房屋合理市場價值。另外，只有在報稅時採用單項扣減 (Itemized Deduction) 的報稅方式時，才能扣減房產稅和貸款利息，新房屋購買者還可以扣減點數費用 (Points)。房屋重新貸款者不可扣減這類費用。房屋交易中的其他費用，如房產交易稅、律師費、登記費及貸款公司的信用報告費，估價費等均屬不可抵扣費用。

## 4. 賣房時的聯邦資本增值稅 (Capital Gain Tax)

一般來講，如果房產增值，房子銷售實現的資本增值 (利潤) 都可能要繳納所得稅。美國聯邦稅務局對主要居所 (Primary Residence) 的出售利潤有一定的稅收優惠。如果你在過去5年內在該房屋住滿了兩年，你賣房利潤低於25萬美元(夫妻倆共50萬美元)的部分無需交納資本增值稅，只有超過的部分才要交稅。但是，這一減免並不適用投資房 (Investment Property) 和渡假房 (Vacation Home) 等非主要自住房。對於兩用房 (Duplex)，用於賣方自己主要居所的部分可享受這一優惠，但對於出租的單元則需申報資本增值稅。

賣房利潤是調整以後的賣價 (Adjusted Sale Price) 減去調整後的成本 (Adjusted Cost Basis)。調整後的成本是買價 (Purchase Price) 減去銷售佣金、律師費等。調整後的賣價是賣價 (Selling Price) 減去房屋整修費用 (Cost of Capital Improvement)。國稅局 (IRS) 對整修費用有較嚴控制，如維修熱水器的費用不能列為整修費用，但安裝一台洗碗機則可。再如，你可扣除僱工的工錢但不可以扣除你自己的工錢。國稅局同時要求賣方每年申報詳細的利潤計算，所以整修費用的收據 (Receipt) 都應妥當保存，以備查詢。

## 房地產計稅日期

1月1日	估價日期(留置權生效)
4月15日	退伍軍人房產免稅(100%稅額) 申請最後一天
7月1日	財政納稅年度開始
11月1日	房貸分期付款第一期截止日期
12月1日	退伍軍人房產免稅 (80%稅額) 申請最後一天
1月1日	估價日期(留置權日期)
2月1日	房貸分期付款第二期截止日期

信息來源：孫斯陶官方微博客



OLYMPUS ESCROW